

## **AnteProyecto de Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas,**

### **OBJETO**

- 1.- Potenciar la rehabilitación edificatoria, la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes.
- 2.- Ofrecer un marco normativo que permita la reconversión y reactivación del sector de la construcción, enfocándolo hacia la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas.
- 3.- Fomentar la Calidad, la sostenibilidad y la competitividad, adaptando la normativa al marco europeo, sobre todo en relación con la eficiencia y ahorro energéticos.
- 4.- Adaptar gradualmente el parque edificado a las condiciones mínimas de conservación, accesibilidad y eficiencia energética.

### **EL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS (IEE)**

- Obliga a los propietarios de los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que tengan más de 50 años y siempre que no hayan pasado ya la Inspección Técnica de Edificios.
- Sustituirá a la Inspección Técnica de Edificios. (ITE).
- Exigible a partir del año 2019.

- Contenido del IEE:

- Evaluación del Estado de CONSERVACIÓN del edificio

- Evaluación de las condiciones de ACCESIBILIDAD, indicando la posibilidad de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

- La CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA del edificio.

- Lo encarga el Propietario del edificio, la Comunidad o agrupación de Comunidades de Propietarios, libremente a los Técnicos o Entidades de Inspección competentes.

- El resultado del IEE es vinculante. En él se fijará un plazo para subsanar las deficiencias y la Administración velará por su cumplimiento.

- Tendrá una periodicidad de 15 años. Las Comunidades y Ayuntamientos podrán establecer una periodicidad menor.

## TIPOS DE ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS.

### a) ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA.

- Obras y trabajos de mantenimiento e intervención en edificios existentes, sus instalaciones y espacios privativos.

### b) ACTUACIONES DE REGENERACIÓN URBANA

- Además de las obras anteriores, en su caso, las que afecten a la urbanización material del espacio público...(pavimentación, jardinería, instalaciones y servicios urbanos de agua, saneamiento, residuos, etc)

### c) ACTUACIONES DE RENOVACIÓN URBANA.

- Las que incluyen la reurbanización del ámbito correspondiente y aquellas vinculadas a la ejecución de nueva construcción en sustitución de edificios previamente demolidos.

## SUJETOS OBLIGADOS A REALIZAR LAS ACTUACIONES

- los Propietarios y los titulares de los derechos de uso otorgado por ellos.
- Las Comunidades de Propietarios, agrupaciones de Comunidades de Propietarios, Cooperativas de viviendas.
- Las Administraciones Públicas.

## INICIATIVA PARA PROPONER ACTUACIONES.

- Las Administraciones Públicas.
- Las Comunidades de Propietarios, agrupaciones de Comunidades de Propietarios, Cooperativas de viviendas y Entidades que intervengan en nombre de éstos.

## CARACTERÍSTICAS DE LA LEY RRR.

### 1. - FLEXIBILIDAD NORMATIVA PARA FAVORECER Y HACER VIABLE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN.

\* limita la obligación de cesión de suelo y rescate de plusvalías por aumento de densidad y edificabilidad, en los siguientes casos:

- Sustitución necesaria de infravivienda por vivienda destinada al realojo.

### 2.- FACILIDAD PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD.

\* Se exigirán teniendo en cuenta los ajustes razonables que no supongan una carga desproporcionada o indebida a los propietarios.

\* posibilidad de ocupar espacios libres o de dominio público, para la implantación de sistemas que ayuden a garantizar la accesibilidad universal.

\* Acuerdos por mayoría simple en Comunidades de Propietarios cuando no es obligatoria su instalación.

### 3.- FACILIDAD PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS DE MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA.

\* limita la obligación de cesión de suelo y rescate de plusvalías por aumento de densidad y edificabilidad, en los siguientes casos:

- Realización de obras que consigan reducir un 30% la demanda energética y consistan en aumento de aislamiento térmico o acristalamiento de terrazas techadas.

- Instalación de elementos bioclimáticos adosados a fachada que consigan reducir un 30% la demanda de calefacción/refrigeración.

- Instalación de cualquier otro dispositivo que consiga reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio al menos un 30%

\* posibilidad de ocupar espacios libres o de dominio público, para la realización de obras de mejora de la envolvente térmica, cuando no haya otra opción técnica.

## LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

\* Las actuaciones de rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbanas incorporarán una Memoria de Viabilidad Económica.

\* La memoria de Viabilidad Económica incorporará al menos los siguientes contenidos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos propuestos y de los existentes, con referencia a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas afectadas.

b) Determinaciones económicas básicas, con estimación de la inversión e identificación de los sujetos responsables del costeamiento de las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que haga viable su ejecución, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio de los particulares.

## GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES

1. APROBACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN. Puede ser de actuación conjunta o aislada.

2.- ACUERDO ADMINISTRATIVO. Para delimitar los ámbitos de actuación conjunta o se identifiquen las actuaciones que deben ejecutarse de manera aislada.

## FORMAS DE GESTIÓN

- EXPROPIACIÓN
- EJECUCIÓN SUBSIDIARIA.
- CONVENIOS DE COLABORACIÓN.
- CONCURSO PÚBLICO.

## SUJETOS LEGITIMADOS PARA LA GESTIÓN.

\* LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y ENTIDADES PÚBLICAS DEPENDIENTES DE ELLAS.

\* LAS COMUNIDADES Y AGRUPACIONES DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



\* LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS Y ASOCIACIONES ADMINISTRATIVAS  
CONSTITUIDAS AL EFECTO.

\* LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS, CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES Y  
FINCAS URBANAS.

\* LOS TITULARES DE LOS DERECHOS REALES O DE APROVECHAMIENTO.

\* EMPRESAS, ENTIDADES O SOCIEDADES QUE INTERVENGAN EN DICHAS  
OPERACIONES.